



# छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00762

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष,  
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य,  
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य,

श्रीमती निधी राव, पति—श्री पी.ए.पी. राव,  
द्वारा मुख्त्यार श्री रूपरानी राजपूत,  
पिता—श्री मदन गोपाल राजपूत,  
निवासी—एम.—22, सेक्टर—1, अवंति विहार,  
तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.)

आवेदिका

## विरुद्ध

- (1) श्री अग्रवाल बिल्डर्स,  
द्वारा—श्री भोला प्रसाद अग्रवाल एवं रतन लाल गोयल,  
निवासी—जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)
- (2) श्री भोला प्रसाद अग्रवाल, पिता—श्री एच.एम. अग्रवाल,
- (3) श्री अजय कुमार अग्रवाल, पिता—श्री बी.पी. अग्रवाल,  
द्वारा मुख्त्यारनामा—श्री जितेन्द्र गोयल, पिता—श्री रतन लाल गोयल,  
निवासी—जल विहार कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—“राजधानी होम्स”, सड्डू, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—30 / 05 / 2020)

आवेदिका श्रीमती निधी राव, पति—श्री पी.ए.पी. राव, द्वारा मुख्त्यार श्री रूपरानी राजपूत, पिता—श्री मदन गोपाल राजपूत, निवासी—एम.—22, सेक्टर—1, अवंति विहार, तेलीबांधा, रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा—31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदिका का कथन है कि उसने अनावेदकगण के प्रोजेक्ट “राजधानी होम्स” ग्राम—सड्डू, रायपुर में प्लॉट क्रमांक—23 एवं 24 कुल क्षेत्रफल 3600 वर्गफीट को कुल रूपये 2,20,000/- में क्रय कर दिनांक 06.01.2019 को रजिस्ट्री बैनामा निष्पादित किया है। आवेदिका के अनुसार अनावेदक ने ब्रोशर के अनुसार आज दिनांक तक कोई भी सुविधा प्रदान नहीं कराई है। आवेदिका द्वारा अनावेदक को अनेकों बार ब्रोशर के अनुसार सुविधा

उपलब्ध कराने हेतु निवेदन किया गया, परन्तु अनावेदक द्वारा किसी न किसी प्रकार का बहाना बनाकर टाल-मटोल किया जाता रहा है। इसके पश्चात् आवेदिका ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 20.02.2019 को अनावेदकगण को सूचना पत्र प्रेषित किया, जिसमें ब्रोशर में उल्लेखित सुविधाओं को पूर्ण करने की मांग की गई। परन्तु अनावेदकगण द्वारा आज दिनांक तक कोई जवाब प्रेषित नहीं किया गया। अतः आवेदिका ने अनावेदकगण को उक्त दोनों भूखण्डों का विकास करने हेतु निर्देशित करने एवं ब्रोशर तथा विकास अनुज्ञा में उल्लेखित समस्त सुविधाओं को उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित करने का अनुरोध किया है। अनावेदकगण द्वारा विकास नहीं किये जाने की स्थिति में आवेदिका ने उक्त दोनों भूखण्डों की वर्तमान बाजार मूल्य व गाईड लाईन के अनुसार राशि दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक क्रमांक-1 व 4 द्वारा आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करते हुये प्रस्तुत जवाब में उल्लेख किया गया है कि आवेदिका का आवेदन परिसीमा अधिनियम, 1963 अंतर्गत समय बाधित है। अनावेदकगण का कथन है कि आवेदिका ने जनवरी, 2019 में प्रश्नाधीन संपत्ति क्रय कर उसका कब्जा प्राप्त किया है। परन्तु आवेदिका ने विगत दस वर्षों में प्रोजेक्ट में सुविधाओं के संबंध में अनावेदकगण के विरुद्ध कोई शिकायत प्रस्तुत नहीं की है। अनावेदक क्रमांक-1 व 4 के अनुसार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-88 अंतर्गत रेरा अधिनियम के प्रावधान तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के प्रावधानों के अतिरिक्त है, इसलिये आवेदिका द्वारा प्रस्तुत समय बाधित आवेदन स्वीकार योग्य नहीं है। अनावेदक क्रमांक-4, अनावेदक क्रमांक-2 व 3 हेतु मुख्यारआम है और प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से उसका कोई संबंध नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार समस्त सुविधाओं – “रोड के किनारे पर पेड़ लगाना, क्रांकीट रोड, बाउंड्रीवाल, मेन गेट आदि का कार्य अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा पूर्ण किया जा चुका है। आवेदिका द्वारा दस वर्ष पश्चात् किसी रखरखाव शुल्क का भुगतान किये बगैर वर्ष 2009 में निर्मित प्रोजेक्ट में और विकास की मांग की जा रही है, जो कि औचित्यविहीन है। अतः अनावेदकगण ने आवेदिका के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

अनावेदक क्रमांक-2 व 3 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेख किया गया है कि अनावेदकगण किसी भी प्रकार से

पार्टनरशिप फर्म अनावेदक क्रमांक-1 से संबंधित नहीं है। अनावेदकगण को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में जानकारी वर्तमान शिकायत में प्राप्त दस्तावेजों के माध्यम से हुई है। अनावेदकगण द्वारा यह कथन किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के स्वीकृत ले-आउट में किये गये हस्ताक्षर अनावेदकगण के नहीं है व फर्जी हस्ताक्षर है। अनावेदक क्रमांक-2 व 3 ने इस संबंध में अधिनियम की धारा-35 अंतर्गत अनावेदक क्रमांक-1 व 4 द्वारा आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु प्राधिकरण के समक्ष आवेदन भी प्रस्तुत किया है। अनावेदकगण के अनुसार अनावेदक क्रमांक-4 द्वारा मुख्यारनामा का दुरुपयोग करते हुये वित्तीय लाभ हेतु बिना अनावेदकगण को सूचित किये कुछ भूखण्डों का विक्रय किया गया है। अतः अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा निष्पादित रजिस्ट्री बैनामा एवं विकसित प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 व 3 का कोई दायित्व नहीं है। अनावेदकगण के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 व 4 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास का उत्तरदायित्व भी स्वीकार किया जा चुका है। अनावेदकगण प्रश्नाधीन स्वीकृत ले-आउट व फर्म के संबंध में अन्य उपलब्ध विधिक उपचार प्राप्त करने पर भी विचार कर रहे है। अतः अनावेदक क्रमांक-2 व 3 ने आवेदिका का आवेदन अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
  - क्या आवेदिका प्राधिकरण के माध्यम से किसी तरह की अनुतोष प्राप्ति की हकदार है? यदि हाँ, तो उसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** प्रश्नाधीन प्रकरण में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "राजधानी होम्स" में प्लॉट क्रमांक-23 व 24 कुल रूपये 2,20,000/- में क्रय कर दिनांक 06.01.2019 को विक्रय बैनामा निष्पादित किया गया था। आवेदिका द्वारा वर्तमान आवेदन प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में विज्ञापित सुविधाओं को पूर्ण कराने हेतु प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के ब्रोशर में निम्नलिखित सुविधाओं का उल्लेख है :-
  1. नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर द्वारा स्वीकृत ले-आउट।
  2. गार्डन व लैण्डस्केपिंग।
  3. सड़कों के किनारों पर वृक्षारोपण।
  4. विकसित क्रांकीट रोड व ड्रेनेज प्रणाली।
  5. बाउंड्रीवाल, आकर्षक मुख्य द्वार।

प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का ले-आउट मेसर्स अग्रवाल बिल्डर्स एण्ड डेव्हलपर्स, द्वारा श्री भोला प्रसाद अग्रवाल एवं श्री रतन लाल गोयल के नाम पर स्वीकृत है। परन्तु प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक क्रमांक-2 श्री भोला प्रसाद अग्रवाल द्वारा उक्त ले-आउट के संबंध में कोई जानकारी नहीं होने का कथन करते हुये अपने हस्ताक्षर को कूटरचित व फर्जी बताया गया है। अनावेदक क्रमांक-2 व 3 द्वारा इस संबंध में अन्य विधिक उपचार प्राप्त करने का भी कथन किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 4 द्वारा यह कथन किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास का दायित्व अनावेदक क्रमांक-1 का है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का निर्माण कार्य वर्ष 2009 में किया जा चुका है तथा ब्रोशर अनुसार वृक्षारोपण, गार्डन, क्रांकीट रोड, बाउंड्रीवाल एवं मेन गेट का निर्माण किया जा चुका है। अनावेदक क्रमांक-1 ने साक्ष्य स्वरूप प्रोजेक्ट की फोटोग्राफ्स भी प्रस्तुत किये हैं। यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदिका द्वारा अनावेदकगण के ब्रोशर अनुसार विकास नहीं किये जाने के संबंध में वर्ष 2008 में भूखण्डों को क्रय करने उपरांत विगत लगभग 10-11 वर्षों में तत्समय प्रवृत्त किसी विधि अंतर्गत राहत प्राप्त करने हेतु कार्यवाही नहीं की गई है। आवेदिका द्वारा उक्त भूखण्डों को क्रय करने उपरांत आवेदिका व अन्य आबंटितियों द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रखरखाव किये जाने संबंधी भी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। प्रकरण में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि रखरखाव के अभाव में विकास कार्य पूर्ववत् स्थिति में नहीं है।

प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदिका को शेष विकास कार्यों के संबंध में जानकारी प्रस्तुत करने भी समुचित अवसर प्रदान किया गया। परन्तु आवेदिका द्वारा इस संबंध में ऐसा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे ब्रोशर व विकास अनुज्ञा अनुसार शेष कार्यों के संबंध में जानकारी प्राप्त की जा सके। इस प्रकार आवेदिका अपने कथन "कि अनावेदकगण द्वारा विकास कार्य नहीं किया गया है", को प्रमाणित करने में असफल रही है। अतः भूखण्डों को क्रय करने के लगभग 11 वर्ष पश्चात् लंबित विकास कार्य को पूर्ण कराने के संबंध में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय नहीं है। अनावेदक क्रमांक-2 व 3 द्वारा प्रश्नाधीन स्वीकृत ले-आउट की जानकारी नहीं होने एवं ले-आउट हेतु प्रस्तुत आवेदन पर फर्जी हस्ताक्षर होने के संबंध में किये गये कथन के संबंध में यह उल्लेखित करना आवश्यक है कि अनावेदक क्रमांक-2 व 3 द्वारा इसे प्रमाणित करने हेतु कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदक क्रमांक-1 व 4 द्वारा भी अनावेदक क्रमांक-2 व 3 के उक्त आरोप को अन्यथा गलत सिद्ध करने हेतु कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये है। चूँकि अनावेदकगण के मध्य उत्पन्न उक्त विवाद का निराकरण करना

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है, अतः प्राधिकरण द्वारा आदेश में इस संबंध में कोई निष्कर्ष निकालना उचित नहीं है। अनावेदकगण उक्त विवाद के निराकरण हेतु नियमानुसार विधिक उपचार प्राप्त कर सकते हैं।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदिका का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही / -  
(नरेन्द्र कुमार असवाल)  
सदस्य

सही / -  
(राजीव कुमार टम्टा)  
सदस्य

सही / -  
(विवेक ढाँड)  
अध्यक्ष